

# 都心回帰 VS 新・田舎回帰

昭和の高度経済成長期に地方から出てきて核家族を形成した第一世代が高齢化し、いまや郊外のニュータウンはオールドタウンと化しています。働き盛りの第二世代は老後を見据えて、自分らしい生き方ができる終の棲家を求めて動き始めました。そして第三世代となる都会生まれ・都会育ちの若者たちは都会に根づいて、親たちの世代とはまったく異なる結婚観やライフスタイルで生きていこうとしています。今回は、こういった都市生活者のニーズから、新しい住宅ビジネスの可能性を探ります。

「仮に、老後に住むとしたら、どのような環境のところに住みたいと思うか」という調査を通して、都市生活者の居住志向が大きく3つのタイプに分かれることが、あらためて明らかになりました。(図1参照)

都市の規模が大きくなるほど割合が高くなる「都会のマンション派」と、どの調査エリアでも約半数を占める「郊外の一戸建て派」、そして近年、大都市でも増加している「農村などへの脱・都会派」です。

## 大都市圏で顕在化する 都心回帰・都心定住志向

### 地価の下落で都心部にマンションが急増

大都市圏では企業の遊休地、オフィスビル、工場跡地などが次々とマンションに生まれ変わっています。この傾向は、東京をはじめ大阪、名古屋、京都などでも顕著で、地方都市にも広がりつつあります。

東京圏の住宅購入価格は、90年代前半(マンションは91年、建売住宅は94年)をピークに低下傾向で、都心で暮らしたい、都心に住みつづけたいというニーズが一気に表面化。1997年以降、都心に人々が戻ってきました。(図2参照)

### 都市生活者のマンションニーズは「セキュリティ」「交通の便」「管理」暮らしのニーズは「職」「住」「遊」一致の快適さ

都心生活の最大の魅力は交通・通勤の便のよさ。また、単身世帯や高齢者世帯、DINKS<sup>注1</sup>にとっては、充実したセキュリティや管理組合の存在が大きな安心材料となっています。レストランや医療施設など、周辺環境の充実はもちろん、近年では一戸建並みの広さやインテリアにこだわった住宅としてのクオリティの高い物件が増えています。(図3参照)

### 都心を「終の棲家」にするシニア世帯が増加傾向

東京の都心部では超高層マンション<sup>注2</sup>ブーム。購入者の4戸に1戸は、子育てを終えた50歳代・60歳代の夫婦二人暮らしだとか。若年層より蓄えが多いこの世代には、価格が高くて眺望のよい高層階が人気なのだそう。終生現役でアクティブに暮らしたいという、都会に根をおろしたシニア世代にふさわしい、便利で快適、しかもステータスを感じさせる「終の棲家」が求められています。

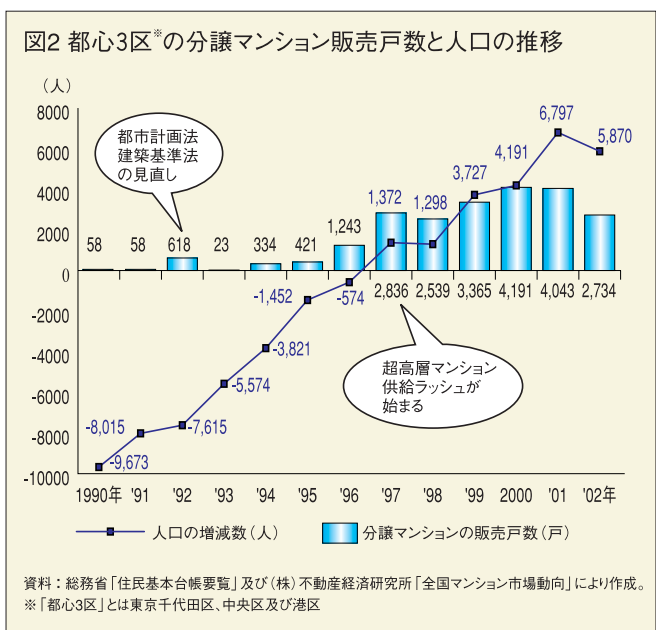
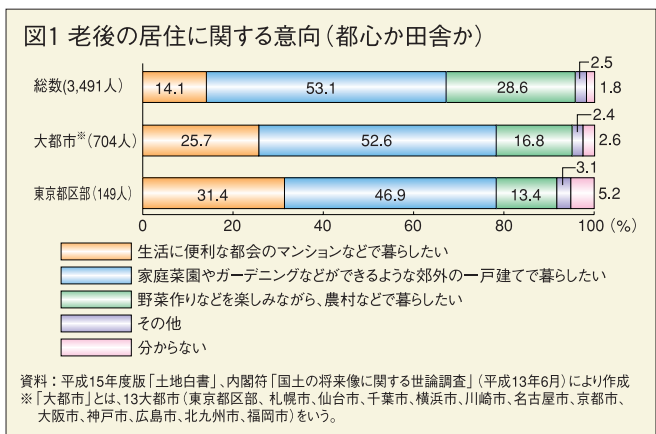


図3 都心のマンションに住み替えてよかったことトップ10

| 順位  | 都心部*居住者アンケート(複数回答)   | 回答率(%) |
|-----|----------------------|--------|
| 1位  | セキュリティがしっかりした        | 80.7   |
| 2位  | 交通の便が良くなった           | 79.3   |
| 3位  | 通勤が楽になった             | 69.4   |
| 4位  | 管理組合・修繕等の体制が良くなった    | 63.7   |
| 5位  | 部屋の広さや間取り等が十分になった    | 60.5   |
| 6位  | 部屋からの眺望が良くなった        | 53.5   |
| 7位  | 自家用車がなくても生活できるようになった | 50.5   |
| 8位  | レストラン等が豊富になった        | 50.2   |
| 9位  | 夜でも治安が良くなった          | 40.9   |
| 10位 | 病院等の医療施設が充実した        | 38.8   |

資料：近年供給された都心部と臨海部のマンション居住者を対象としたアンケート調査より、都心部の回答結果のみ掲載  
平成15年2月実施「平成15年度首都圏白書」による  
\*都心部：千代田区、港区及び中央区の隅田川より陸側(日本橋、築地等)

## リタイア後は田舎で暮らしたい 脱・都会志向

### 気力、体力、経済力のある現役時代から「田舎体験」にチャレンジ

従来の別荘とは違い、いま増えているのは、週末に通える距離の地方に田舎暮らしのための生活拠点を持つというスタイルです。現役の都市生活者が、気力、体力、経済力に余裕のあるうちに、都会での生活と並行して田舎で農作業等を体験し、地域のコミュニティと交わりながら、徐々に田舎暮らしに馴染むという試みが広がっています。

### 新・田舎生活を支える「住」の提案

地方では地域の活性化のために、都会から訪れる人々の滞在施設や賃貸住宅を整え、さらに永住希望者には働く場と住宅を用意して、積極的に受け入れる仕組みが生まれています。(右欄参照)

たとえ貴社が大都市圏から遠く離れた場所にあるとしても、都市生活者の動向とは決して無縁ではありません。都市生活者のふるさと回帰は、地方に新しい住宅市場を生み出しています。貴社はこの動きの中でどんな提案ができますか。

### 地方の工務店・住宅会社の対応策として考えられること

- ①田舎回帰支援事業への参加  
自治体やNPO法人と一緒に滞在用施設や住宅の開発を担当。
- ②直接ユーザー獲得  
インターネットやDMなどによる、IJUターンの潜在ニーズの掘り起こし。

## 都市生活者の2人に1人は、やっぱり 郊外住宅・悠々自適志向

### 取得しやすくなった郊外の一戸建て住宅

都心生活も田舎生活も、周囲の環境と積極的に同化しようとする生き方であるのに対して、大きな変化よりも、郊外の一戸建てで身近に自然を感じながら穏やかに暮らす生き方を望む人々がいます。そして、実際にはこういう人々の方が多数派なのです。(図1参照)

全国で住宅着工数が減少する中、東京圏の一戸建て住宅は、住宅総数における割合こそ減少していますが、住宅数自体は少しずつ増えています。東京近郊の地価が下落して住宅を取得しやすくなったためと考えられますが、この根強い一戸建て志向の根底には、自然志向、田舎暮らしへのノスタルジーが流れているように思われます。(図4参照)

### ベッドタウンからベースタウンへ

高度成長期に大都市のベッドタウンとして開発された郊外の住宅地は、30年の歳月を経て都市生活者の「ふるさと」になりました。しかし、若い世代の転入は減少。人も家も高齢化が進んで、住宅地としての活力を失いつつあります。再び

## 新・田舎暮らしのキーワード

### IJU(いじゅう)ターン

田舎で暮らしたくない都市生活者が地縁のない土地に移住する「Iターン」。地方出身者が自分の故郷に帰らず、違う地方に移住する「Jターン」。生まれ育った故郷に帰る「Uターン」。これらの地方移住者を支援するために、厚生労働省をはじめ、地方自治体やNPO法人などが仕事や住宅を紹介・斡旋するシステムを整備しています。

### 滞在型市民農園「クラインガルテン」

クラインガルテンとはドイツ語で「小さい庭」を意味する言葉です。日本では「滞在型市民農園」と呼ばれるもので、地域の人々が運営する共同農園の1区画と寝泊まりのための小住宅を借り、週末などを利用して農作業をします。通常1年契約ですが、何年も継続する愛好家が多いそうです。地域コミュニティの一員として最低滞在日数や共同作業への参加を義務づける事業体もあり、本格的に農業に取り組みたい人向き。過疎地域では就農者を誘致するために、クラインガルテンで農業経験を積んだ人に対して、農地や住宅の斡旋も行なっています。

### 「グリーンツーリズム」で田舎暮らし体験

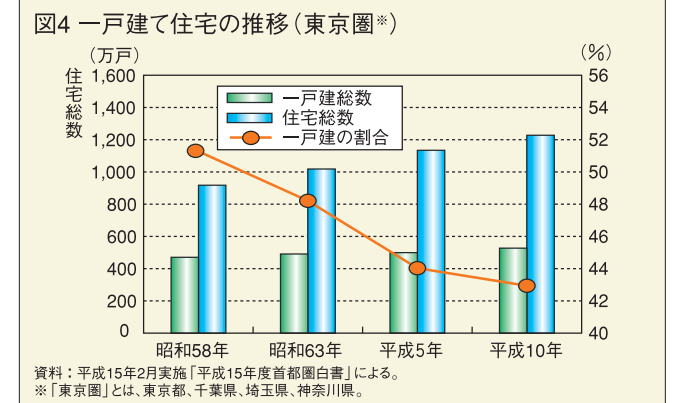
「グリーン・ツーリズム」とは、都会の人々が豊かな自然や美しい景観を求めて農山漁村を訪れる滞在型の余暇活動で、長期バカンスの習慣を持つヨーロッパで普及した旅のスタイルです。単なる観光旅行とは違い、その地域の自然や文化に触れ、農林漁業体験や地元の人々との交流を通してふるさとの一員となる体験ができます。地域おこしのために自治体が地域と一緒に取り組むところが多く、宿泊・体験施設などが整備されています。

### 週末田舎暮らしの「マルチハビテーション」

簡単に言うと、住居の複数化のことです。しかし、単に別荘やセカンドハウスを持つということではありません。平日は都市部の自宅から会社に通い、週末には田舎で晴耕雨読。つまり、シティライフとカントリーライフの拠点として2つの住居を持つということです。地元の自治体が空き家になっている農家を斡旋したり、滞在用者の賃貸住宅を整備しているところもあります。地元の人々と交流するうちにすっかり田舎暮らしに馴染んで、リタイア後に永住する人も増えています。

- ③都会人の求める田舎の家開発・提案  
その土地の自然や風土を感じながら、しっかりと根づいて生活できる住宅。リタイア移住にも対応できるようにバリアフリーは必須条件。

街に活気を取り戻すためには、若い世代と高齢者が共に暮らせる環境づくりが必要です。2世代、3世代が集まり、住み継ぐような「ふるさと」の家づくりを考えませんか。



### 都市生活者の「ふるさと」になる家づくり提案

- ①2世代、3世代と一緒に暮らせる住宅環境
- ②コミュニティを育てる住宅、外構、街区プラン
- ③住みたい人達が集まって創るコーポラティブタウンの提案・支援
- ④「定期借地」「定期借家」制度を活用した、若い世代の家族にも手が届く、広くて質の高い住宅の提供
- ⑤太陽光発電や風力発電を導入したエコタウンなど、都心ではなかなかない、「郊外の一戸建て」ならではの魅力ある生活提案をしていきましょう。

6 注1：共働きで子どものいない夫婦  
注2：超高層マンションとは20階建て以上のものをさします